

Die

## STADT ZIRNDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,

den

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rettungszentrum“

als

## SATZUNG

### § 1 Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Rettungszentrum“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 606/2 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit folgenden Fl. Nrn. 605 und 619, jeweils der Gemarkung Zirndorf.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Rettungszentrum festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von baulichen Anlagen für die **Feuerwehr** und weitere **Hilfsdienste** (z. B. Notarztstandort, Rettungswagen etc.) einschl. der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen sowie Wohngebäude für **aktive Feuerwehrdienstleistende der Feuerwehr Zirndorf und deren unmittelbaren Angehörige**.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 3.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt analog zu Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,20 H, mindestens 3,00 m.
- 3.3 Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 18 BauNVO über max. Gebäudehöhen definiert. Bauliche Anlagen sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, nur mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten max. Gebäudehöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) zulässig.

Bauliche Anlagen sind bis zu einer Höhe von max. 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. In Abweichung hierzu ist für die Errichtung eines Schlauchturmes eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 25,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Grundfläche des Schlauchturmes darf dabei ein Maß von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

*Hinweis: Die zulässige Gebäudehöhe wird bis zum obersten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe verstanden. Bei Gebäuden mit versetztem Pultdach kommt der obere Dachrand des geneigten Daches des höheren Teils des versetzten Pultdachs als Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe herangezogen. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen.*

- 3.4 Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) im Bereich des SO1 dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

#### § 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen, wie den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan zu entnehmen, festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

- 4.2 Die Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße FÜ 19 ist mit 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Fahrwegen, Stellplätzen, unterirdischen Versorgungsanlagen, Einfriedungen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser und Lärmschutteinrichtungen freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße FÜ 19 einhalten.

- 4.3 Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)  
Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes zur Geländeneivellierung sind bis max. 2,50 m über dem vorhandenen, bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig. Im Bereich der im Bestand vorhandenen Schutzwälle des bisherigen Schießplatzes sind darüber hinaus Eingriffe im Sinne von Abgrabungen bis auf das Niveau des Böschungsfußes zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarnschutzes zu beachten.

Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 1,0 m sind abzutreten. Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m der Einzelelemente nicht überschreiten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten.

*Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

- 4.4 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*  
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

#### § 5 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten

- 5.1 Eine unmittelbare Zufahrt zur Kreisstraße FÜ 19 ist nicht zulässig. Die Haupteinschließung darf ausschließlich über die untergeordnete Ortsstraße südlich des Sondergebiets erfolgen.

Stellplätze für Pkw bis 3,5 to Gesamtgewicht sind, soweit andere wichtige Gründe (Gesetze oder andere Vorgaben) dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen. Dies gilt nicht für Behindertenstellplätze im Sondergebiet.

- 5.2 Für die im Sondergebiet Rettungszentrum **ausschließlich für aktive Feuerwehrdienstleistende der Feuerwehr Zirndorf** zulässigen Wohnnutzungen ist die erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf, zurzeit Fassung vom 06.06.2017, zu ermitteln und nachzuweisen.

Für die zulässigen Nutzungen der **Feuerwehr und weiteren Hilfsdienste** sind im Planungsgebiet **insgesamt** mindestens 40 Stellplätze baulich nachzuweisen.

## § 6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 6.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit Flachdach, Pultdach und versetztem Pultdach zulässig. Die Neigung von Pultdächern wird auf max. 20° Dachneigung begrenzt.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind. Für Hauseingangüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO **sowie Garagen und Carports** finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

- 6.2 Fassadenbegrünung

Durchgehende Fassadenbereiche ohne Öffnungen (Fenster, Türen, o. ä) mit einer Breite von mehr als 5 m entlang der Kreisstraße FÜ 19 sind mit einer Fassadenbegrünung auszuführen.

- 6.3 Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. **Diese sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten.** Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° in aufgeständerter Form errichtet werden.

Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,75 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Die Anlagen sind um das die max. zulässige Gebäudehöhe überschreitende Maß von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. **Dachparallele Unterkonstruktionen auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung.***

- 6.4 **Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.**

*Hinweis: **Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!***

- 6.5 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m einschließlich Sockel über Gelände zulässig. Die weitergehenden Beschränkungen im Bereich der festgesetzten Bauverbotszonen sind zu beachten.

Grundsätzlich wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen bevorzugt, sollte diese nicht umsetzbar sein sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 10 m mit Durchlässen mit einer Mindestbreite von 30 cm für Kleintiere auszustatten, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung.

## § 7 Grünordnung

### 7.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell-, Übungs- und Bewegungsflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind vorrangig als magere Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortangepassten bzw. standorteinheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Die an der nördlichen und südöstlichen Gebietsgrenze zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Der Standort ist im Umfeld der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorte frei wählbar.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung ist standortheimisches oder klimaangepasstes Pflanzgut der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Im Sinne der Biodiversität sollten auch fruchttragende Gehölze verwendet werden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Sämtliche Pflanzgebote sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich müssen bis spätestens zum 15. April des Folgejahres der Nutzungsaufnahme der Hauptnutzung (Feuerwache) abgeschlossen sein.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Höhengestaltung der Grundstücksparzelle und den vorgesehenen versiegelten Flächen beizufügen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten.*

### 7.2 Bestandsbäume und Bestandshecken

Die bestehenden Baumbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich, zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:*

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**  
*In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- **Stammschutz**  
*Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- **Grabungsarbeiten im Wurzelbereich**  
*Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- **Herstellung von Versorgungstrassen**  
*Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*
- **Baumpflegermaßnahmen**  
*Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.*

### 7.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### 7.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem März 2023, Ergänzung und Textanpassung März 2024, erstellt durch ÖFA-Ökologie Fauna Artenschutz, Roth werden für das Planungsgebiet folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

#### CEF-1

Als Ersatz für im Eingriffsbereich verlorengelungene Zauneidechsenhabitate müssen Habitate für die Art neu geschaffen werden: Anlage von fünf Lesesteinhaufen mit unterschiedlichen Steingrößen mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>3</sup> mit Hohlräumen und vorgelagertem mindestens 2 m<sup>2</sup> großem Sandbett (Stärke 20 bis 30 cm) (vgl. Karch Koordinationsstelle für Amphibien und Reptilien in der Schweiz 2011 und LfU Arbeitshilfe saP – Zauneidechse 2020). Ergänzt wird das Strukturangebot durch Totholzelemente wie Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe. Zur Schaffung von frostsicheren Überwinterungsplätzen ist der Untergrund an drei Stellen auf einer Fläche von mindestens 2 m<sup>2</sup> ca. 50 cm tief auszuheben und ebenfalls mit Steinmaterial und Sand zu verfüllen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (alle 3 Jahre) müssen die im Rahmen der CEF-Maßnahme geschaffenen Lebensraumbedingungen dauerhaft erhalten werden. Die Anlage der Zauneidechsenhabitate erfolgt am Südrand der überplanten Flächen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 619 Gemarkung Zirndorf erfolgen.

#### CEF-2

Als Ersatz für im Eingriffsbereich verlorengelungene Kreuzkrötenhabitate werden auf einer Gesamtfläche von 3000 m<sup>2</sup> Habitate für die Art neu geschaffen: Anlage von vier Ersatzlaichgewässern (Beginn der Arbeiten ab Anfang Oktober) in einer Größenordnung von 30 bis 80 m<sup>2</sup>. Da die Eientwicklung 2 bis 14 Tage und die Larvalentwicklung 3 bis 12 Wochen (stark temperaturabhängig) dauert, ist eine anhaltende Wasserführung von 8 bis 12 Wochen während der Fortpflanzungszeit (April bis August) in mindestens einem der Gewässer notwendig. Der Anteil an Flachwasserbereichen mit 5 bis 10 cm Wassertiefe sollte über 50 % liegen. Für eine schnelle Erwärmung sollten die Gewässer nicht tiefer als 50 cm sein. Maximal 10 % eines Gewässers dürfen vegetationsbedeckt sein. Als Rufplätze für die Kreuzkröte sind flache Uferzonen auszubilden. Die Gewässer müssen dauerhaft besonnt sein, d. h. Gehölze im Süden sind niedrig zu halten oder zu entfernen. Ein regelmäßiges Austrocknen einzelner Gewässer ist normal und notwendig. Neben Laichgewässern sind für einen funktionierenden Ersatzlebensraum für die Kreuzkröte Jagd- und Nahrungshabitate (gut besonnte, schütter bewachsene Flächen), Versteckmöglichkeiten (Sand-, Stein- oder Totholzhäufen) und Winterquartiere aus grabfähigem Material (Gründigkeit mind. 70 cm) essentiell. Im extensiven Grünland der Ausgleichsfläche sollen ein- bis dreijährige Altgrasstreifen in einer Größenordnung von 5 bis 20 % erhalten werden, um Insekten und damit das Nahrungsangebot für die Kreuzkröte zu fördern. Die Anlage der Ersatzlebensräume für die Kreuzkröte kann auf zwei Flächen aufgeteilt werden (vgl. Abb. 3). Die Maßnahme ist den Flächen der Flurnummern 369/2 und 372, jeweils Gemarkung Bronnaberg sowie Flurnummern 635/1 und 664 Gemarkung Zirndorf in der Aue des Banderbaches vorzunehmen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**V1:** Gehölzrodungen, die Beseitigung sonstiger Vegetationsbestände sowie die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen.

**V2:** Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Verlorengelungene Gehölzbestände sind vollumfänglich auszugleichen.

**V3:** Um Schädigungen an den im Westen angrenzenden Gehölzbestand (alte Eichen) zu vermeiden und potenzielle Brut- und Quartierstandorte sowie Leit- und Verbindungsstrukturen für Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen, ist ein Schutzabstand (Kronentraufbereich + 1,5 m) zwingend einzuhalten.

**V4:** Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse nutzbare Strukturen (offene, gut besonnte Flächen mit grabbarem Substrat) dürfen nur während der Aktivitätsphase und außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Art begonnen werden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. Erd- und Bodenarbeiten sind nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September möglich. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume auch kürzer sein (vgl. LfU Arbeitshilfe saP – Zauneidechse, Abbildung 2: Bauzeitentabelle).

**V5:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat eine Vergrämung der Kreuzkröte durch Verfüllung aller potenziellen Laichgewässer innerhalb der überplanten Flächen zu erfolgen.

**V6:** Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.

Erforderliche Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Außenbereiche sind hierzu als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.

**V7:** Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

**V8:** Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousie zu minimieren. In geringerer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

## 7.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **60.212 Wertpunkte**.

Er ist wie folgt zu leisten:

### Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Zirndorf

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende verbleibende Ausgleichsbedarf in Wertpunkten, ist durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Zirndorf zu leisten.

Hierzu ist von der im Ökokonto der Stadt Zirndorf verbuchten Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1073, Gemarkung Fernabrünst eine Abbuchung von mind. 60.212 Wertpunkte vorzunehmen. Von der vorgenannten Ökokontofläche ist hierzu unter Berücksichtigung der erfolgten ökologischen Verzinsung ein Flächenanteil von 7.720 m<sup>2</sup> dem vorstehenden Eingriff zuzuordnen und als flächenbezogene Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die im Maßnahmenkonzept für die Ökokontofläche unter Fläche 3 bestimmten Pflegemaßnahmen sind auch weiterhin durchzuführen.

Es ist eine zweimalige Mahd der Streuobstwiese durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vorm dem 01. Juli eines Jahres erfolgen. Pro Schnitt dürfen max. 50 % der Fläche alternierend gemäht werden. Die weiteren Flächen dürfen erst beim darauffolgenden Schnitt gemäht werden. Das Mahdgut ist von dem Mähfläche zu entfernen und kann als Mähgutkompost am Westrand aufgesetzt werden oder ist abzufahren. Wird ein Kompost angelegt, ist dieser zu pflegen. Er ist mindestens zweimal umzusetzen und kann nach Reife als Dünger im Bereich der Bäume eingesetzt werden.

Die Zufahrt zum Gittermast muss aufrechterhalten werden.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausnahmen bei einzelnen Wucherkräutern können im Ausnahmefall von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

## § 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten.

## § 9 Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Rettungszentrum“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Lagepläne mit Verortung der externen CEF-Maßnahmenflächen und Abbuchung von externer Ökokontofläche

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.03.2024, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth
- Schallimmissionstechnische Untersuchungen, Bericht Nr. 16540.1 vom 08.05.2024 erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Zirndorf, Amtsräume der Bauverwaltung, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

*Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage [www.zirndorf.de](http://www.zirndorf.de) entnommen werden oder unter der Telefonnummer 0911 – 96 00 - 0 erfragt werden.*

**§ 10 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rettungszentrum“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „PinderPark“ einschließlich der erfolgten Änderungen sowie aus dem Bebauungsplan „Westspange“, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.09.2021  
Zuletzt geändert am 08.05.2024

Zirndorf, den

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Stadt Zirndorf**  
**Thomas Zwingel**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Populus tremula Zitterpappel  
Ulmus carpiniifolia Feldulme

Fagus sylvatica Rotbuche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia tomentosa Silberlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Quercus rubra Amerik. Roteiche

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Prunus padus Gemeine Traubenkirsche  
Malus sylvestris Holzapfel  
Malus i.S. Apfel i.S.

Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus mahaleb Steinweichsel  
Pyrus pyraeaster Wildbirne  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Sorbus domestica Speierling  
Taxus baccata Gewöhnliche Eibe

### Pflanzenliste C - Sträucher:

*Sträucher >2 m:*

Acer campestre Feld-Ahorn  
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Strauch-Hasel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus \* Pfaffenhütchen  
Juniperus communis Gemeiner Wachholder

Prunus spinosa Schlehe  
Rosa i.A. Rosen i.A.  
Salix i.A. Weiden i.A.  
Salix purpurea Purpurweide.  
Sambucus nigra \* Schwarzer Hollunder \*  
Viburnum lantana \* Wolliger Schneeball \*  
Viburnum opulus \* Gemeiner Schneeball \*  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster

*Sträucher < 2 m:*

Berberis i.A. Berberitze  
Cythis scoparius Besenginster

Rubus fruticosus Brombeere  
Ribes sanguineum Blutjohannisbeere

### Pflanzliste D für Fassadenbegrünung

Clematis vitalba \* Waldrebe \*  
Hedera helix Efeu  
Humulus lupulus Hopfen  
Hydrangea petiolaris Kletter Hortensie

Lonicera caprifolium Jelängerjelier  
Rosa i.S. Kletterrosen i.S.  
Prthenocissus quinquefolia Wilder Wein  
Vitis vinifera Echter Wein

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus mas Kornellkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Fagus sylvatica Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

*Sedum-Ansaaten:*

Sedum i.A. / i.S. Fetthennen i.A. / i.S

*Kräuter / Stauden:*

Dianthus carthusianorum Karthäusernelke  
Hieracium pilosella Kleines Habichtkraut  
Potentilla verna Frühlingsfingerkraut

*Gräser:*

Agrostis tenuis Rotes Straußgras  
Festuca ovina Schafschwingel  
Festuca rubra Rotschwingel

### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

### Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume/Hochstämme und Stammbüsche: mind 3 – 4 x verpflanzen mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm  
Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm  
Sträucher: 3 x verpflanzt; Höhe 60 – 100 / 100 – 150 cm  
Bodendeckend Gehölze: 3 – 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20 – 30 cm